



Ref: KJO/IWI (3 november 2023.4)  
Dos: 2023.1227.01

### **LEVERING**

(Bouwnummer @ (s) @ @ en @, Project Merwehoofd Fase 9 te Papendrecht)

(Wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst) tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.)

Heden @, verschijnen voor mij, @, notaris te Utrecht:

1. @, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, Nederland, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **BPD**, en
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: VORM Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24407638, hierna te noemen: **VORM**.

BPD en VORM hierbij handelend als vennoten van de vennootschap onder firma: **VOF Merwehoofd**, gevestigd te Rotterdam, met adres 3024 EC Rotterdam, Schiehaven 13, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75362406 en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend. VOF Merwehoofd hierna te noemen: **Verkoper**; en

2. @, hierna @samen@ te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

#### **A. CONSIDERANS**

1. Verkoper heeft een bouwplan genaamd Project Merwehoofd Fase 9 ontwikkeld, bestaande uit de realisatie van een appartementencomplex, onder meer bestaande uit:
  - zevenendertig (37) woningen;
  - een ondergrondse parkeergarage met vijftien (15) parkeerplaatsen, en
  - drie (3) fietsenstallingen met in totaal eenhonderdzesentwintig (160) plekken,hierna te noemen: **het Gebouw**.  
Het Gebouw maakt evenals een nabijgelegen en reeds gerealiseerd appartementencomplex genaamd Merwestate onderdeel uit van de realisatie van woningen en bedrijfsruimten in het plangebied het Merwehoofd te Papendrecht. In voormeld appartementencomplex bevindt zich onder meer een stallingsgarage bestaande uit eenhonderdzesenzeventig (176) parkeerplaatsen, drie (3) motorplaatsen en vijftien (15) losse bergingen. Zevenentwintig (27) van voormelde eenhonderdzesenzeventig (176) parkeerplaatsen maken onderdeel uit van het huidige bouwplan.  
Het Gebouw alsmede voormelde zevenentwintig (27) parkeerplaatsen, hierna samen te noemen: **het Bouwplan**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
  - a. @appartement;



- b. @parkeerplaats, @variabel en
  - c. @berging @einde variabel
- hierna samen te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst één (1) aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VB Bouw Breda B.V.**, statutair gevestigd te Breda, met adres 4817 KK Breda, St. Ignatiusstraat 271, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 82787360, hierna te noemen: **de Aannemer**.
- In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.
- @variabel parkeerplaats fase 4**
- De Aannemingsovereenkomst ziet uitdrukkelijk niet op de realisatie van de parkeerplaats in het appartementencomplex genaamd @, nu dit gebouw reeds is gerealiseerd.
- @ einde variabel**
4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. te Utrecht, Jutfaseweg 1, hierna te noemen: **H&S**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

#### **B. INFORMATIE VERKOCHTE**

##### **@variabel woning, met parkeerplaats fase 9**

##### **Artikel 1. Voorafgaande verkrijging**

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door:

- a. voor zover het betreft het kadastrale perceel met nummer @, de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van de akte van @ verleden voor @, notaris te @;
- b. voor zover het betreft het recht van opstal op het perceel met nummer @, de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van de akte van @ verleden voor @, notaris te @.

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor mr. @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, heeft Verkoper het perceel met nummer @ en voormeld recht van opstal en het daarop te realiseren gebouw vervolgens gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte is ontstaan.

##### **@einde variabel woning met parkeerplaats fase 9**

##### **@variabel woning, met parkeerplaats fase 4**

##### **Artikel 1. Voorafgaande verkrijging**

- 1. Verkoper heeft het Verkochte sub a @ en het Verkochte sub c@ verkregen door:
    - a. voor zover het betreft het kadastrale perceel met nummer @, de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van de akte van @ verleden voor @, notaris te @;
    - b. voor zover het betreft het recht van opstal op het perceel met nummer @, de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van de akte van @ verleden voor @, notaris te @.
- Bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor mr. @, notaris



te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, heeft Verkoper het perceel met nummer @ en voormeld recht van opstal en het daarop te realiseren gebouw vervolgens gesplitst in appartementsrechten, bij welke splitsing in appartementsrechten (onder meer) het Verkochte sub a @ en het Verkochte sub c@ is ontstaan.

2. Verkoper heeft het Verkochte sub b verkregen bij voormelde akte met deel @ nummer @.

**@einde variabel woning, met parkeerplaats fase 4**

**Artikel 3. Publiekrechtelijke beperkingen**

**@variabel woning, met parkeerplaats fase 9**

Blijkens de kadastrale registratie rust op het grondperceel van het Verkochte (voor zover afkomstig van het vervallen nummer 715), de volgende publiekrechtelijke beperking:

**“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Wet bodembescherming: Instemming nazorgplan**

**Betrokken (rechts)persoon** Provincie Zuid-Holland

**Afkomstig uit stuk Hyp4 84312/00142 Ingeschreven op 03-06-2022 om 09:00**  
**Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.**

**@einde variabel woning, met parkeerplaats fase 9**

**@variabel woning, met parkeerplaats fase 4**

Blijkens de kadastrale registratie rust op op het grondperceel van het Verkochte sub a @ en het Verkochte sub c@ (voor zover afkomstig van het vervallen nummer 715) en op (het grondperceel van) het Verkochte sub b , de volgende publiekrechtelijke beperking:

**“Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Wet bodembescherming: Instemming nazorgplan**

**Betrokken (rechts)persoon** Provincie Zuid-Holland

**Afkomstig uit stuk Hyp4 84312/00142 Ingeschreven op 03-06-2022 om 09:00**  
**Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.**

**@einde variabel woning, met parkeerplaats fase 4**

**Artikel 4. Opstalrechten**

**@variabel woning, met parkeerplaats fase 9**

(De percelen onderdeel uitmakende van) het Verkochte zijn belast met:

- 1.2. het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van @[Stedin], gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @;
2. voorzover afkomstig van het vervallen perceel 655 (gedeeltelijk): drie (3) opstalrechten nutsvoorzieningen:
  - a. ten behoeve van OASEN N.V., statutair gevestigd te Gouda, welk recht is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negen november tweeduizend zeven (09-11-2007) in deel 53450 nummer 140;
  - b. ten behoeve van Eneco Wind B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, welk recht is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negen november tweeduizend zeven (09-11-2007) in deel 53450 nummer 140, mede in verband met drie (3) naamwijzigingen waarvan blijkt uit:
    - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achttien juli tweeduizend acht (18-07-2008) in deel 55096, nummer 62;
    - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig juli tweeduizend acht (29-07-2008) in deel 55143, nummer 117, en
    - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zestien



3. februari tweeduizend vijftien (16-02-2015) in deel 65715, nummer 130;
3. voorzover afkomstig van het vervallen perceel 715: een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Wind B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, welk recht is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, destijds te Rotterdam op zeven september tweeduizend vijf (07-09-2005) in deel 40778 nummer 175, mede in verband met een overig stuk (beperking op basis van een overheidsbesluit (doorhaling)), ingeschreven in de openbare registers op dertig december tweeduizend twintig (30-12-2020) in deel 80778 nummer 176, alsmede in verband met drie (3) naamwijzigingen waarvan blijkt uit:
- de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achttien juli tweeduizend acht (18-07-2008) in deel 55096, nummer 62;
  - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig juli tweeduizend acht (29-07-2008) in deel 55143, nummer 117, en
  - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zestien februari tweeduizend vijftien (16-02-2015) in deel 65715, nummer 130.

**@einde variabel woning, met parkeerplaats fase 9**

**@variabel woning, met parkeerplaats fase 4**

1. (De percelen onderdeel uitmakende van) het Verkochte zijn belast met:
- a. het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van @[Stedin], gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @;
  - b. voorzover afkomstig van de vervallen percelen 655, 563 en 570: één opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van OASEN N.V., statutair gevestigd te Gouda, welk recht is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negen november tweeduizend zeven (09-11-2007) in deel 53450 nummer 140;
  - c. voorzover afkomstig van de vervallen percelen 655, 561, 562, 563, 569, 570 en 571: één opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Wind B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, welk recht is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negen november tweeduizend zeven (09-11-2007) in deel 53450 nummer 140, mede in verband met drie (3) naamwijzigingen waarvan blijkt uit:
    - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achttien juli tweeduizend acht (18-07-2008) in deel 55096, nummer 62;
    - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig juli tweeduizend acht (29-07-2008) in deel 55143, nummer 117, en
    - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zestien februari tweeduizend vijftien (16-02-2015) in deel 65715, nummer 130;
  - d. voor zover afkomstig van de vervallen percelen 715, 569, 570 en 571: een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Wind B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, welk recht is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, destijds te Rotterdam op zeven september tweeduizend vijf (07-09-2005) in deel 40778 nummer 175, mede in verband met een overig stuk (beperking op basis van een overheidsbesluit (doorhaling)), waarvan blijkt uit de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op dertig december tweeduizend twintig (30-12-2020) in deel 80177 nummer 176,



- alsmede in verband met drie (3) naamwijzigingen waarvan blijkt uit:
- de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achttien juli tweeduizend acht (18-07-2008) in deel 55096, nummer 62;
  - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig juli tweeduizend acht (29-07-2008) in deel 55143, nummer 117, en
  - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zestien februari tweeduizend vijftien (16-02-2015) in deel 65715, nummer 130;
- e. voor zover afkomstig van de vervallen percelen 562 en 569: een opstalrecht ten behoeve van de Gemeente Papendrecht, gevestigd te Papendrecht, welk recht is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twintig november tweeduizend zeven (20-11-2007) in deel 53515 nummer 114, mede in verband met een overig stuk (beperking op basis van een overheidsbesluit (doorhaling)) waarvan blijkt uit de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op dertig december tweeduizend twintig (30-12-2020) in deel 80177 nummer 176;
- f. voor zover afkomstig van de vervallen percelen 569, 570 en 571 (gedeeltelijk): een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de Eneco Wind welk recht is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rotterdam) op zestien december tweeduizend drie (16-12-2003) in deel 40290 nummer 33, mede in verband met een overig stuk (beperking op basis van een overheidsbesluit (doorhaling)) waarvan blijkt uit de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op dertig december tweeduizend twintig (30-12-2020) in deel 80177 nummer 176, alsmede in verband met drie (3) naamwijzigingen waarvan blijkt uit:
- de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op achttien juli tweeduizend acht (18-07-2008) in deel 55096, nummer 62;
  - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig juli tweeduizend acht (29-07-2008) in deel 55143, nummer 117, en
  - de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zestien februari tweeduizend vijftien (16-02-2015) in deel 65715, nummer 130.
2. Het Verkochte sub b is belast met een zakelijk recht van opstal voor onbepaalde tijd tot het hebben en onderhouden van veertien afzonderlijke toegangspaden ten behoeve van de Gemeente Papendrecht, gevestigd te Papendrecht, welk recht is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig december tweeduizend zeven (21-12-2007) in deel 53747 nummer 125, van een afschrift van de akte vestiging erfdienstbaarheden op twintig december tweeduizend zeven (20-12-2007) verleden voor mr. G. Venekamp, notaris te Papendrecht, mede in verband met de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op eenendertig december tweeduizend zeven (31-12-2007) in deel 53832 nummer 95 van een afschrift van de akte aanvulling bij inschrijving in register 4 deel 53747 nummer 125 op eenendertig december tweeduizend zeven (31-12-2007) verleden voor een waarnemer van mr. G. Venekamp, notaris te Papendrecht.

**@einde variabel woning, met parkeerplaats fase 4**

**C. LEVERING**

**Artikel 1. Levering**

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt **@variabel**(ieder voor de onverdeelde helft)**@einde variabel**: het Verkochte.

**Artikel 2. Koopsom en kwijting**

1. De KO is aangegaan voor een koopprijs van @, inclusief omzetbelasting, hierna te





noemen: **de Koopprijs**.

De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.

2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van H&S:
  - a. de Koopprijs, en
  - b. de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
4. Verkoper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door H&S ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door H&S opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

### **Artikel 3. Kosten**

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

### **Artikel 4. Overige bepalingen**

#### 4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheke(n) en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

#### 4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

#### 4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper. Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

#### 4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende



voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

#### **D. BIJZONDERE BEPALINGEN**

##### **Artikel 1. Splitsingsreglement**

###### **@variabel woning, met parkeerplaats fase 9**

1. Op het Verkochte is van toepassing het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor mr. @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160.

Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel 69, 70 en 71 van het reglement van splitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

@ [Hier zal de letterlijke tekst van artikel 69, 70 en 71 worden aangehaald]

2. Koper heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, hierna te noemen: **de VvE**, en is diensgevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en het eventuele huishoudelijke reglement.
4. Aangezien de VvE zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

###### **@einde variabel woning met parkeerplaats fase 9**

###### **@variabel woning, met parkeerplaats met fase 4**

Op het Verkochte is van toepassing:

1. voor wat betreft het Verkochte sub a, het reglement van splitsing bestaande uit het bijzondere reglement van splitsing, vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op @ verleden voor mr. @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin van toepassing is verklaard het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017), bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160.

Uitdrukkelijk verwijzen Verkoper en Koper naar het bepaalde in artikel 69, 70 en 71 van het reglement van splitsing, waarin voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

@ [Hier zal de letterlijke tekst van artikel 69, 70 en 71 worden aangehaald]

@2. voor wat betreft het Verkochte sub b:

- a. het bijzondere reglement van (hoofd)splitsing, vastgesteld bij de akte op tien



- december tweeduizend zeven (10-12-2007) verleden voor mr. G. Venekamp, notaris te Papendrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op elf december tweeduizend zeven (11-12-2007) in deel 53646 nummer 65, welk reglement is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig (02-01-1992), ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig (10-01-1992) in deel 6987 nummer 1, en
- b. het bijzondere reglement van (onder)splitsing vastgesteld bij de akte op achttien december tweeduizend zeven (18-12-2007) verleden voor mr. G. Venekamp, notaris te Papendrecht, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op achttien december tweeduizend zeven (18-12-2007) in deel 53646 nummer 181, welk reglement is gebaseerd op welk reglement is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij akte verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig (02-01-1992), ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig (10-01-1992) in deel 6987 nummer 1.
  3. Koper heeft een exemplaar van deze reglementen ontvangen en aanvaardt de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.
  4. Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars van beide complexen, hierna (samen) te noemen: **de VvE**, en is dientengevolge verplicht tot naleving van de bepalingen van het splitsingsreglement inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de VvE, en het eventuele huishoudelijke reglement.
  5. Aangezien de VvE van het Verkochte sub a zeer recent is opgericht, zijn er (nog) geen reserve- en/of onderhoudsfondsen. Gelet hierop is er met betrekking tot het Verkochte sub a dan ook geen opgave van het bestuur van de VvE zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek omtrent de eventuele achterstand in betaling van de bijdragen, de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, de hoogte van het reservefonds en de schulden van de VvE. Partijen stemmen hiermee uitdrukkelijk in.

#### **@einde variabel woning, met parkeerplaats fase 4**

#### **Artikel 2. Opstalvoorwaarden, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. de Verkrijgingsakte (deel @ nummer @), waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:  
"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERBINTENISSEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN  
*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen, wordt verwezen, naar:*
  - a. voor wat betreft het voormalige kadastrale perceel sectie D nummer 212 (thans kadastraal bekend als gemeente Papendrecht, sectie D nummer 407) naar:
    - I. de akte van veertien november negentienhonderdneegenenzeventig verleden voor genoemde notaris Van den Bosch, overgeschreven ten kantore van de Dienst van





*het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op zestien november negentienhonderdnegenenzeventig in register hypothecken 4, in deel 6545 nummer 2, waarin woordelijk staat vermeld:*

2. *De Gemeente Papendrecht staat er voor in, dat het hierboven onder B2 genoemde perceelsgedeelte, zijnde een gedeelte van de Veerdam, aan het openbaar verkeer is onttrokken, zulks ingevolge het bepaalde in voorwaarde 2 van voormeld raadsbesluit van dertig juni negentienhonderd zevenenzeventig nummer 5846.*
3. *bij de overdracht van het onder B.2. genoemde perceelsgedeelte is inbegrepen de eigendomsoverdracht van de daarop aanwezige wegverharding, lichtmast en kastanjeboom;*
4. *de onder 3. bedoelde lichtmast zal binnen twee maanden na de eigendomsoverdracht, na overleg met Fokker-VFW B.V., van het openbaar verlichtingsnet worden losgekoppeld; de in het onder B.2. genoemde perceelsgedeelte gelegen kabels en leidingen van de openbare nutsbedrijven (onder meer elektriciteitskabels, waterleidingen en riolering) blijven gehandhaafd, in verband waarmee bij deze ten behoeve van het aangrenzende, niet over te dragen gedeelte van het perceel sectie D nummer 142, als heersend erf en ten laste van het onder B.2. genoemde perceelsgedeelte als lijdend erf, als erfdiensbaarheid wordt gevestigd het recht tot het leggen, hebben en onderhouden van kabels en leidingen ten behoeve van openbare nutsbedrijven, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders;*
7. *Fokker-VFW B.V. en de B.V. "Scheepswerf voorheen Wed. A. van Duyvendijk" zullen zorgdragen voor het aanbrengen en handhaven van een deugdelijke erfafscheiding tussen de percelen II en III aangegeven op meergenoemde tekening; bij aanleg van een wandelpad langs het terrein van genoemde vennootschappen zal de gemeente zorgdragen voor het aanleggen en handhaven van een erfafscheiding tussen de percelen I en IV en tussen perceel IV en het oostelijk daarvan gelegen terrein;*

*Blijkens een aan deze akte gehechte brief van de gemeente Papendrecht de dato twintig november negentienhonderdachtennegentig is het navolgende met betrekking tot het bepaalde in voormelde akte van ruiling van veertien november negentienhonderdnegenenzeventig door de gemeente Papendrecht medegedeeld: "In antwoord op uw brief van 23 oktober 1998 bevestigen wij u hierbij dat de bepalingen 5, 6, 7, 8, 11, 12 en 13 opgenomen in de akte van ruiling van 14 november 1979 kunnen komen te vervallen. Alhoewel de in de bedoelde akte onder 7 genoemde bepaling voor de gemeente niet meer van belang is, willen wij u er op wijzen dat afhankelijk van de inrichting van het te ontwikkelen gebied deze bepaling wellicht nog functioneel kan zijn.*

- II. *de akte op zestien juni negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor notairs Mr H.P.A. Klapwijk te 's-Gravenhage, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op zeventien juni negentienhonderdtweeënnegentig in register hypothecken 4, in deel 12169 nummer 12, bij welke akte, ten behoeve van de besloten vennootschap: Mourik Groot-Ammers B.V. gevestigd te Groot—Ammers, een recht van opstal is gevestigd ten behoeve van het hebben van leidingen met een diameter van respectievelijk drieënzestig millimeter, negentig millimeter, eenhonderdvijfentwintig millimeter en eenhonderdzesentig millimeter, zowel in als boven voormeld perceel nummer 212, het hebben van een strengenbemaling, alsmede het hebben van diepwaterbronnen en verdeelputten met pompen,*



- met de inhoud van welke akte partijen verklaren volledig bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving behoeven;
- b. gemelde akte van ruiling op zeven september negentienhonderdachtennegentig voor notaris Mr A.J. Stasse te Papendrecht verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op acht september negentienhonderdachtennegentig in register hypotheek 4, in deel 18158 nummer 22, waarin woordelijk staat vermeld:  
“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN  
Ter uitvoering van hetgeen in de hierboor vermeld grondkoop-/ruilovereenkomst onder 5b is opgenomen, wordt ten deze gevestigd, voorzover zich in het verkochte kabels en leidingen bevinden, ten behoeve van de aangrenzende niet-verkochte grond zoals in eigendom is bij Fokker, als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienend erf, een erfdienstbaarheid ten behoeve van de gemeente, de openbare nutsbedrijven (incl. PTT telecom) of Eneco kabeltv & telecom, zulks voor het hebben, houden, controleren, onderhouden en zonodig vernieuwen vandeze kabels en leidingen;  
terzake van dit zakelijk recht zal geen enkele vergoeding verschuldigd, zijn met dien verstande dat de kosten van herstel van de ten behoeve van de uitoefening van het zakelijk recht in gebruik genomengrond moet worden gedragen en betaald door degene die van het recht gebruik maakt;  
het bepaalde in deze voorwaarde dient bij elke vervreemding van het verkochte en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop aan de opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde te worden bedongen en aanvaard ten behoeve van de gemeente Papendrecht.”
- c. een akte van vestiging opstalrecht op dertien juni negentienhonderdeenennegentig voor notaris Mr B.J.G. Monster, destijds notaris te Dordrecht verleden, ingeschreven ten kate van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op veertien juni negentienhonderdeenennegentig in register hypotheek 4, in deel 11587 nummer 21, van welke akte partijen verklaren een exemplaar te hebben ontvangen en met de inhoud volledig bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving behoeven, en in welke akte onder meer de navolgende erfdienstbaarheid is opgenomen:  
ERFDIENSTBAARHEDEN  
Voorts worden bij deze gevestigd ten gebruike en ten nutte van het aan de grondeigenaar in volle eigendom verblijvende gedeelte van het gemelde kadastrale perceel gemeente Papendrecht, sectie D nummer 326, als heersend erf en ten laste van het terrein waarop het opstalrecht is gevestigd, als lijdend erf, de erfdienstbaarheid tot de aanleg en het onderhoud van verharding en/of beplantingen, uit te oefenen over de op voormelde situatietekening met dubbele arcering aangegeven strook grond, eveneens deel uitmakende van voormeld kadastraal perceel sectie D nummer 326.  
Zulks op straffe van de daarin vermelde boeten. Deze voorwaarden en boeten worden door de verkoper uitdrukkelijk bedongen ten behoeve van de gemeente Papendrecht (gevestigd te Papendrecht (3351 PB), Markt22) en voor en namens deze door de comparant sub 1 aangenomen.  
Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.  
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.  
MOURIK GROOT-AMMERS



Verkoper zal koper volledig vrijwaren voor de gevolgen van de beëindiging door verkoper van de "Overeenkomst tot het verrichten van werkzaamheden" de dato veertien april negentienhonderdtweënnegentig gesloten met voornoemde besloten vennootschap Mourik Groot-Ammers B.V., hierna ook te noemen: Mourik, met name de gevolgen van het (niet-)verwijderen van de eigendommen van Mourik, mede met inachtneming van de tussen koper en Mourik gesloten onderhandse overeenkomst. Volgens opgave van verkoper zal Mourik er voor zorg dragen haar eigendommen (leidingen, strengen, pompen, pompputten en dergelijke) tussen een januari negentienhonderdnegenennegentig en een maart negentienhonderdnegenennegentig van het verkochte sub A. te verwijderen. Koper zal Mourik tussen een januari negentienhonderdnegenennegentig en een maart negentienhonderdnegenennegentig in de gelegenheid stellen haar eigendommen te verwijderen en zal als zodanig geen eigendomsrechten laten gelden ook al behoren deze zaken volgens de wet tot het verkochte sub A. Verkoper en koper komen tengevolge hiervan overeen dat indien Mourik na een maart negentienhonderdnegenennegentig haar eigendommen niet volledig heeft verwijderd, deze zaken zonder enige kosten en/of vergoedingen aan koper zullen toebehoren.

Koper zal geen gebruik willen maken van de bestaande voorzieningen zoals is overeengekomen in het bestaande contract tussen Mourik en de besloten vennootschap: Tauw B.V.

Verkoper zal voor opzegging van bedoeld contract met Tauw B.V. per eenendertig december negentienhonderdachtennegentig zorgdragen.

Tussen Mourik en koper is een dienstverleningsovereenkomst gesloten waarbij Mourik eigen middelen gebruikt die zowel op het verkochte als op het perceel nabij het verkochte, genaamd: Slobbengors zijn opgesteld.

Fokker Aircraft kan noch gedurende deze dienstverleningsovereenkomst (onder andere verwijderingsactiviteiten) verantwoordelijk worden gesteld voor activiteiten en/of kosten danwel gevolgkosten.

Koper verklaart tengevolge van het sluiten van deze dienstverleningsovereenkomst verkoper volledig te vrijwaren voor alle gevolgen voortvloeiende uit die overeenkomst.;

2. de hiervoor genoemde akte met deel 53450, nummer 140, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"VASTLEGGING BEPALINGEN

I. De gemeente en de vennootschap verklaren dat bij eventuele gehele of gedeeltelijke vervreemding in eigendom of afstand/vestiging van een zakelijk genotsrecht van het hiervoor omschreven MERWEHOOFD FASE IV de eigenaar zich verplicht de onderstaande voorwaarden (woordelijk afkomstig uit de eerder vermelde Realisatie overeenkomst Merwehoofd en ook als zodanig genummerd), voorzover op hem van toepassing aan de nieuwe verkrijger in eigendom of gerechtigde tot het zakelijk genotsrecht op te leggen en in de akte van vervreemding op te nemen en voor en namens de gemeente te bedingen en aan te nemen:

4.1 Omtrent de gesteldheid van de aan de ontwikkelaar over te dragen grond en het grondwater is in opdracht van de gemeente onderzoek verricht door de Milieudienst Zuid-Holland-Zuid. Hieruit is gebleken dat, naar de huidige normen en maatstaven ingevolge de huidige techniek en wetenschap, de grond geschikt is voor het realiseren van een woonbestemming.

4.2 Mocht blijken dat er, ondanks het hierboven in artikel 4.1 gestelde,



*verontreinigingen in de door de gemeente over te dragen grond of het grondwater worden ontdekt die het realiseren van het voor de locatie ontwikkelde plan in de weg staan, dan worden door de gemeente alsnog die maatregelen getroffen die nodig zijn om de grond geschikt te maken voor een woonbestemming.*

- 4.3 *De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening zorg voor het treffen van maatregelen ten aanzien van de verontreiniging van de grond van het bij hem in eigendom zijnde deel van de planlocatie.*
- 6.3 *De ontwikkelaar verbindt zich jegens de gemeente in een separaat contract tussen de energieleverancier, de ontwikkelaar en de gemeente afspraken vast te leggen ten aanzien van de realisatie en het beheer van de energievoorziening.  
De energievoorziening zoals hier bedoeld omvat het geheel van warmteopwekmiddelen en warmte-infrastructuur, bedoeld voor de warmtelevering voor ruimteverwarming en warmtapwater, aan alle op de voorziening aangesloten afnemers.*
- 6.4 *De aanleg en het beheer van de energievoorziening is door de gemeente gegund aan Remu Power Plus of diens rechtsopvolger, die hiermee energieleverancier wordt voor de bedoelde energievoorziening. De energievoorziening dient te voldoen aan de milieudoelstellingen en randvoorwaarden van de gemeente die zijn vastgelegd in het "Verzoek tot indiening voorstel energievoorziening nieuwbouwlocatie Merwehoofd (voormalig Fokkerterrein) Papendrecht"..*
- 6.6 *De ontwikkelaar verplicht zich jegens de gemeente alle noodzakelijke kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen die voortvloeien uit bovengenoemd separaat contract op te nemen in de koopovereenkomst die zij gaat afsluiten met de kopers.*
- 9.1 *De ontwikkelaar sluit voor de verkoop van gedeelten van het verkochte met daarop gebouwde of te bouwen woningen aan derden uitsluitend overeenkomsten voor de koop en bouw van woningen af met inachtneming van de voorwaarden van deze overeenkomst en overigens conform de tekst van de modelkoop-/aannemingsovereenkomst (met toepassing van de garantieregeling van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw) onder andere vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap, de Nederlandse Federatie van Makelaars in Onroerende Goederen, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De ontwikkelaar is ingeschreven in het register van ingeschreven bouwondernemingen van het Garantie Instituut Woningbouw en houdt zich aan de door dit instituut gestelde regels. De ontwikkelaar meldt de bouw van de woningen bij de Stichting Garantie Instituut Woningbouw te Rotterdam voor een plangoedkeuring.  
Alvorens met de bouw en/of verkoop van de woningen een aanvang te maken, toont de ontwikkelaar richting gemeente aan – onder overlegging van het bewijs van inschrijving in het register van geaccepteerde bouwplannen – dat de stichting het plan voor de bouw van de woningen heeft goedgekeurd.*
- 9.2 *Ten behoeve van de aangrenzende gemeentegrond als heersend erf en ten laste van het verkochte als dienend erf zal bij de akte van eigendomsoverdracht worden gevestigd een zakelijk recht, op grond waarvan iedere rechthebbende op het verkochte of een deel daarvan zal*





- hebben te gedogen, dat daarin kabels en leidingen worden gelegd, onderhouden en gewijzigd ten behoeve van de gemeente, telecombedrijf energieleverancier en nutsbedrijven. Ter zake van dit recht zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn. De kosten van herstel van beschadigingen aan verhardingen en beplantingen worden gedragen door degene, die van het recht gebruik maakt.*
- 9.3 *Ten behoeve van de aangrenzende gemeentegrond als heersend erf en ten laste van het verkochte als lijdend erf zal bij de akte van eigendomsoverdracht worden gevestigd een zakelijk recht, krachtens hetwelk de gemeente bevoegd is om in de onmiddellijke nabijheid van het verkochte in afwijking van artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek beplantingen aan te brengen en in stand te houden. De eigenaar of zakelijk gerechtigde van of op (het betreffende deel van) het lijdende erf is niet bevoegd in deze beplantingen wijzigingen aan te brengen. Het onderhoud van deze beplantingen zal geheel door de gemeente voor haar rekening worden verzorgd.*
- 9.4 *De ontwikkelaar en iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde van het verkochte zijn niet bevoegd om buiten de geplande bebouwing op de openbare weg en/of de in de vorige bepaling bedoelde bestratingen en groenvoorzieningen, opslag van goederen en materialen – van welke aard dan ook – en het plaatsen van containers te doen plaatsvinden of te gedogen.*
- 9.6 *Ten behoeve van het verkochte, als heersend erf, en te laste van de aan de gemeente in eigendom toebehorende aangrenzende grond, als lijdend erf, wordt aan de ontwikkelaar en elke opvolgende eigenaar een erfdienstbaarheid van overbouwning verleend, strekkende tot het aanbrengen, hebben, onderhouden en zo nodig vernieuwen van luifels, balkons, erkers en dergelijke, een en ander overeenkomstig het thans bestaande en goedgekeurde bouwplan.*
- 9.8 *Ontwikkelaar dient kopers volledig vrij te laten in de wijze van financiering van hun aankoop.*
- 9.9 *Tevens laat de ontwikkelaar in het koopcontract het volgende opnemen:*
- *Koper is verplicht om de erfscheidingen te handhaven en te onderhouden in de staat waarin deze bij verkoop worden geleverd.*
  - *Het is koper niet toegestaan om in de bij de woning behorende buitenruimte aan de voor- en/of zijkant van de woning schuttingen, schuurtjes, andersoortige hekwerken en dergelijke toe te voegen.*
  - *Koper is verplicht om de eventueel onder de bebouwing aangebrachte drainage in goede staat te handhaven.*
- 9.10 *De ontwikkelaar draagt er zorg voor dat bij verkoop van het onroerend goed op enigerlei wijze juridisch wordt vastgelegd dat het de koper niet is toegestaan om eventueel later aan te brengen zonwering uit te voeren in een anderen dan de voorgeschreven nog nader te bepalen – kleurcode.*
- 9.11 *Zonder dat hiervoor enige vergoeding in welke vorm dan ook door de gemeente en/of andere instanties verschuldigd zal zijn, zal de ontwikkelaar en/of toekomstige eigenaar/gebruiker van de te bouwen woningen/bedrijfsruimten moeten gedogen, dat op, in, aan of boven de opstallen zodanige leidingen, kabels, verdeelkasten, draden, rozetten, isolatoren, verlichtingsarmaturen, aanduidingsborden en nadere voorwerpen voor openbare doeleinden worden aangebracht en onderhouden, wijzigingen daaronder begrepen, als de gemeente*





*Papendrecht en/of andere overheidslichamen nodig zullen achten. Een en ander zal op zodanig wijze geschieden, dat de normale bewoning en/of bedrijfsuitoefening door de bewoners/gebruikers van het pand niet wordt belemmerd. De hiervoor bedoelde voorwerpen zijn en blijven eigendom van de instantie die ze heeft aangebracht. Schade als gevolg van het aanbrengen, hebben en onderhouden en/of wijzigingen van de hiervoor bedoelde voorwerpen, zulks ter beoordeling van de betreffende instantie, zal door en voor rekening van deze instantie worden hersteld of vergoed.*

9.12 *Om een overdaad aan visuele signalen en overlast voor omwonenden te voorkomen zijn reclame-uitingen niet toegestaan, behalve als logo en naamsvermelding. Logo en bedrijfsnaam dienen terughoudend te worden ontworpen aangepast aan de architectuur van het gebouw. Logo en bedrijfsnaam mogen niet op het dak worden geplaatst of boven de dakrand uitsteken.*

9.14 *De ontwikkelaar is ermee bekend dat een deel van het plangebied zich bevindt binnen of grenst aan de strook grond waarop de keurbepalingen van het Hoogheemraadschap van de Alblasserwaard en de Vijfherenlanden te Gorinchem van toepassing zijn, hetgeen beperkingen inhoudt ten aanzien van het gebruik en de bebouwing.*

Enzovoorts

III. *Ter uitvoering van het bepaalde onder punt I. verklaren de gemeente en de vennootschap te vestigen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de bij de vennootschap in eigendom zijnde grond, kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummers 582 (gedeeltelijk) (thans nummer 655) en 561, 562, 563, 569, 570, 571 en 557 de erfdiensbaarheid met zich mede brengende:*

- a. *de verplichting van de eigenaar of ieder rechthebbende van het lijdende erf of een deel daarvan dat hij/zij zal/zullen hebben te gedogen, dat daarin kabels en leidingen worden gelegd, onderhouden en gewijzigd ten behoeve van de gemeente, telecombedrijf, energieleveranciers en nutsbedrijven. zal Ter zake van dit recht zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn.*
- b. *het recht, krachtens hetwelk de eigenaar van het heersend erf bevoegd is om in de onmiddellijke nabijheid van het lijdende erf in afwijking van artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek beplantingen aan te brengen en in stand te houden. De eigenaar of zakelijk gerechtigde van of op (het betreffende deel van) het lijdende erf is niet bevoegd in deze beplantingen wijzigingen aan te brengen. Het onderhoud van deze beplantingen zal geheel door de gemeente voor haar rekening worden verzorgd.*

IV. *Tevens ter uitvoering van het bepaalde onder punt I. verklaren de gemeente en de vennootschap te vestigen ten laste van de aangrenzende grond en ten behoeve van de bij de vennootschap in eigendom zijnde grond, kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummers 582 (gedeeltelijk) (thans nummer 655) en 561, 562, 563, 569, 570, 571 en 557 de erfdiensbaarheid van overbouwning, strekkende tot het aanbrengen, hebben, onderhouden en zo nodig vernieuwen van luifels, balkons, erkers en dergelijke, een en ander overeenkomstig het thans bestaande en goedgekeurde bouwplan.”.*

3. de hiervoor genoemde akte met deel 40778, nummer 175, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

*“Ter uitvoering van het bepaalde onder punt I. verklaren de gemeente en de vennootschap te vestigen ten behoeve van de gemeente en ten laste van de bij de*



vennootschap in eigendom zijnde grond, kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 544, **de erfdienstbaarheid** met zich mede brengende:

- a. de verplichting van de eigenaar of ieder rechthebbende van het lijdende erf of een deel daarvan dat hij/zij zal/zullen hebben te gedogen, dat daarin kabels en leidingen worden gelegd, onderhouden en gewijzigd ten behoeve van de gemeente, telecombedrijf, energieleveranciers en nutsbedrijven. zal Ter zake van dit recht zal geen enkele vergoeding verschuldigd zijn.
  - b. het recht, krachtens hetwelk de eigenaar van het heersend erf bevoegd is om in de onmiddellijke nabijheid van het lijdende erf in afwijking van artikel 5:42 van het Burgerlijk Wetboek beplantingen aan te brengen en in stand te houden. De eigenaar of zakelijk gerechtigde van of op (het betreffende deel van) het lijdende erf is niet bevoegd in deze beplantingen wijzigingen aan te brengen. Het onderhoud van deze beplantingen zal geheel door de gemeente voor haar rekening worden verzorgd.”
4. de akte vestiging recht van opstal Toegangsweg @ op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**A. DEFINITIES**

In deze akte worden de volgende definities gehanteerd. Deze definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

**Appartementencomplex:**

een gebouw onder meer bestaande uit:

- zevenendertig (37) woningen;
- een ondergrondse parkeergarage met vijftien (15) parkeerplaatsen, en
- drie (3) fietsenstallingen met in totaal eenhonderdzestig (160) plekken.

Voormelde parkeergarage is toegankelijk door middel van de Toegangsweg;

**Akte:**

deze notariële akte waarbij het RVO Toegangsweg wordt gevestigd;

**Akte van Splitsing:**

de nog te verlijden akte van splitsing in appartementsrechten van het RVO Toegangsweg en het Perceel Appartementencomplex;

**BW:**

het Burgerlijk Wetboek;

**Economische Overdracht:**

de levering van de economische eigendom van het Perceel Toegangsweg door VORM Bouw aan de VOF op @;

**Eigenaar:**

de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van het Perceel Toegangsweg;

**Opstaller:**

de (rechts)pers(o)on(en) die op enig moment rechthebbende(n) is/zijn van het RVO Toegangsweg;

**Overeenkomst Toegangsweg:**

de in deze Akte vervatte overeenkomst tussen VORM Bouw en de VOF ter zake de vestiging van het RVO Toegangsweg;

**Perceel Appartementencomplex:**

het perceel grond plaatselijk bekend @, kadastraal bekend @, ter grootte van ongeveer @, aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn



toegekend;

Perceel Toegangsweg:

het perceel grond plaatselijk bekend @, kadastraal bekend @, ter grootte van ongeveer @, aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend;

Project:

een bouwplan genaamd Project Merwehoofd Fase 9 bestaande uit het Appartementencomplex en de Toegangsweg;

RVO Toegangsweg:

het bij deze Akte op het Perceel Toegangsweg te vestigen zelfstandig (in hoogte en breedte beperkt) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het realiseren, hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en vervangen van de Toegangsweg, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in deze Akte;

Tekening:

de (technische) tekeningen met betrekking tot de Toegangsweg, bestaande uit @ bladen, welke als bijlage aan deze akte zijn gehecht;

Toegangsweg:

De tot het Project behorende toegangsweg, zijnde een hellingbaan met alle toe- en aanbehoren, waaronder onder meer begrepen:

- de hellingbaanverwarming;
- het stoplicht;
- vangrails;
- pilaren en/of poeren;
- de fundering gelegen onder de hellingbaan,

een en ander zoals schetsmatig weergegeven op de Tekening.

#### **B. CONSIDERANS. OVEREENKOMST**

1. De VOF heeft het Project ontwikkeld, waarbij:
  - het Appartementencomplex wordt gerealiseerd op het Perceel Appartementencomplex, en
  - de Toegangsweg wordt gerealiseerd op het Perceel Toegangsweg.
2. De Toegangsweg wordt gerealiseerd in en boven water, welk water onderdeel dient uit te maken van het openbaar gebied. Voormeld water dient, als onderdeel van het openbaar gebied, eigendom te worden van de gemeente Papendrecht. De Toegangsweg dient eigendom te worden van de rechthebbenden van het Appartementencomplex.
3. De VOF is eigenaar van het Perceel Appartementencomplex.
4. VORM Bouw is thans nog juridisch rechthebbende van het Perceel Toegangsweg. De VOF is blijkens @ economisch rechthebbende van het Perceel Toegangsweg. In verband met het hiervoor in lid 2 bepaalde komen VORM Bouw en de VOF hierbij overeen dat VORM Bouw ten behoeve van de VOF het RVO Toegangsweg zal vestigen op het Perceel Toegangsweg, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen als vervat in deze akte (Overeenkomst Toegangsweg). Partijen bevestigen dat de inhoud van de Overeenkomst Toegangsweg overeenkomt met de uitwerking daarvan in de Akte.
5. Het bij de Akte te vestigen RVO Toegangsweg zal zowel voor wat betreft de onderzijde als in het verticale vlak (zijanten) van de Toegangsweg zijn begrensd als nader omschreven in de Akte, zodat:
  - de Opstaller uit hoofde van het RVO Toegangsweg geen rechten zal verkrijgen ten aanzien van de gedeelten van de bodem of opstallen als



- gelegen onder of naast de Toegangsweg, en
  - VORM Bouw derhalve volledig eigenaar blijft van de onder en naast de Toegangsweg aanwezige ruimte en bodem en de eventueel daarop aan te brengen opstallen en werken (althans voor zover deze niet uit anderen hoofde aan derden toekomen).
6. De VOF zal het RVO Toegangsweg vervolgens, samen met het Perceel Appartementencomplex, bij de Akte van Splitsing betrekken in een splitsing in appartementsrechten.
  7. Na oplevering van het Project zal het Perceel Toegangsweg, belast met het RVO Toegangsweg (al dan niet via de VOF), worden overgedragen aan de gemeente Papendrecht.
  8. In verband met het hiervoor bepaalde wensen Partijen het RVO Toegangsweg bij deze Akte te vestigen, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals bepaald in deze Akte.

### **C. VESTIGING RVO TOEGANGSWEG**

#### **Artikel 1. Vestiging RVO Toegangsweg**

Op grond en ter uitvoering van de Overeenkomst Toegangsweg en het hiervoor in de Considerans bepaalde vestigt VORM Bouw hierbij op het Perceel Toegangsweg het – overeenkomstig het in artikel 1 van deze Akte bepaalde (in hoogte en breedte) beperkte – RVO Toegangsweg, welk recht de VOF hierbij aanvaardt.”. Enzovoorts.

### **D. BEPALINGEN INZAKE HET RVO TOEGANGSWEG/OPSTALVOORWAARDEN**

Het RVO Toegangsweg heeft de hierna in deze Akte omschreven inhoud en wordt gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

#### **Artikel 1. Inhoud RVO Toegangsweg, gebruik**

1. Het RVO Toegangsweg houdt in een zelfstandig (in hoogte en breedte beperkt) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW tot het realiseren, hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vernieuwen en vervangen van de Toegangsweg.
2. Het RVO Toegangsweg wordt aan de onderzijde en in het verticale vlak (de zijkanten) begrensd door hetgeen in bouwkundig opzicht tot de Toegangsweg behoort, een en ander zoals schetsmatig weergegeven op de Tekening. Het RVO Toegangsweg wordt gevestigd ten behoeve van de Toegangsweg zoals die uiteindelijk wordt/is gerealiseerd, inclusief alle toe- en aanbehoren.
3. De Toegangsweg zal uitsluitend gebruikt mogen worden overeenkomstig de bestemming als Toegangsweg (hellingbaan met alle toe- en aanbehoren), voor wat betreft deze bestemming en het daaruit voortvloeiende toegestane gebruik in de ruimste zin van het woord. Dit gebruik is geheel voor rekening en risico van Opstaller. Een daarvan afwijkend gebruik is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.

#### **Artikel 2. Duur van het RVO Toegangsweg**

Het RVO Toegangsweg gaat in op heden (te weten: @), en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

#### **Artikel 3. Retributie**

De Opstaller is geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.

#### **Artikel 4. Einde van het RVO Toegangsweg**

1. In afwijking van artikel 5:104 juncto 5:87 BW zijn de Eigenaar en de Opstaller niet gerechtigd het RVO Toegangsweg op te zeggen.





2. *Bij eventueel in de toekomst eindigen van het RVO Toegangsweg is de Opstaller uitdrukkelijk niet gerechtigd de Toegangsweg weg te nemen, tenzij de Eigenaar en de Opstaller alsdan anders overeenkomen.*
3. *De Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het RVO Toegangsweg nog aanwezige (onderdelen van de) Toegangsweg.*

Artikel 5. Vestiging recht van onderopstal, vervreemding, splitsing in appartementsrechten

1. *Opstaller is zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar bevoegd tot vervreemding van het RVO Toegangsweg dan wel de vestiging van een recht van onderopstal op de Opstalgrond Toegangsweg.*
2. *Opstaller is bevoegd tot (onder)splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 BW van het RVO Toegangsweg zonder voorafgaande toestemming van de Eigenaar.*

Artikel 6. Koppeling Toegangsweg aan Appartementencomplex en openbare weg

*De Toegangsweg zal aan de ene zijde worden bevestigd/aangesloten op het Appartementencomplex en aan de andere zijde worden aangesloten op de openbare weg. Opstaller is verplicht dit te dulden. Deze verplichting van de Opstaller geldt bij wijze van onherroepelijk derdenbeding jegens de (toekomstige en opvolgende) gerechtigde(n) tot het naastgelegen perceel kadastraal bekend @.*

Artikel 7. Werkzaamheden Toegangsweg, voorkomen van schade

1. *De Opstaller dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de Toegangsweg. Onder onderhoud van de Toegangsweg wordt onder meer verstaan het dagelijks, preventief, planmatig en correctief onderhoud, waaronder begrepen het herstellen van beschadigingen en schade, het planmatig vervangen van (onderdelen van) te onderhouden objecten en benodigde ingrijpende aanpassingen alsmede het geheel of gedeeltelijk vervangen van zaken na beëindiging van de technische levensduur van deze zaken.*
2. *De Eigenaar is gehouden werkzaamheden te gedogen die verband houden met het onderhoud, herstel van schade en instandhouding casu quo vernieuwing van de Toegangsweg.*
3. *Indien werkzaamheden verricht dienen te worden als bedoeld in het vorige lid, dient voorafgaand overleg plaats te vinden met de Eigenaar. De Eigenaar kan voorwaarden stellen aan het tijdstip en de wijze van uitvoering van de werkzaamheden. Indien door de Eigenaar gewenst, dient de Eigenaar in de gelegenheid gesteld te worden toezicht uit te oefenen op de uitvoering van de werkzaamheden. De kosten van herstel van de boven of naast de Toegangsweg gelegen opstallen en/of werken in de oorspronkelijke toestand komen voor rekening van de Opstaller.*

Artikel 8. Werkzaamheden nabij de Toegangsweg

1. *De Opstaller is gehouden om werkzaamheden toe te staan die verband houden met de realisering, het onderhoud, herstel van schade en instandhouding casu quo vernieuwing van de opstallen en andere werken gelegen boven, naast of in de omgeving van de Toegangsweg. De betreffende partijen zullen hierover tijdig overleg voeren, waarbij met elkaars gerechtvaardigde belangen rekening dient te worden gehouden. De eventuele kosten van herstel van de Toegangsweg als noodzakelijk ten gevolge van bedoelde werkzaamheden komen voor rekening van de partij die bedoelde werkzaamheden laat uitvoeren. Voormelde werkzaamheden zullen altijd zodanig worden uitgevoerd dat de Opstaller en/of de Toegangsweg zo min*





*mogelijk hinder en schade ondervinden.*

2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen van de Opstaller gelden bij wijze van onherroepelijk derdenbeding tevens uitdrukkelijk jegens de toekomstige en opvolgende gerechtigden tot deze opstallen en andere werken onder gehoudenheid van deze derden tot vergoeding van de bedoelde kosten van herstel.*

Artikel 9. Lasten en belastingen

*Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Toegangsweg en/of het RVO Toegangsweg worden of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Opstaller.*

Artikel 10. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1. *Partijen aanvaarden de hiervoor in deze Akte opgenomen bijzondere opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Perceel Toegangsweg, de Toegangsweg en/of het RVO Toegangsweg als beperkt recht (voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het RVO Toegangsweg) als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat die verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Perceel Toegangsweg, de Toegangsweg dan wel het RVO Toegangsweg onder bijzondere titel zullen verkrijgen.  
Degene jegens wie voormelde verplichtingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.*
2. *De Opstaller en de Eigenaar zijn jegens elkaar verplicht om het hiervoor in artikel 1 tot en met 9 en het in dit artikel 10 bepaalde als kettingbeding bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Perceel Toegangsweg en/of het RVO Toegangsweg (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het Perceel Toegangsweg en/of het RVO Toegangsweg in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging aan de opvolgende gerechtigde (in juridische dan wel in economische zin) of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.  
Indien de Opstaller of de Eigenaar tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding.”*
5. *de akte vestiging recht van opstal @ op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:  
[aanhaling bepalingen inzake vestiging opstalrecht Stedin];*
6. *de akte van levering @ op @ verleden voor @, notaris te @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op @ in deel @ nummer @, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*

**F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

  1. *Erfdienstbaarheid van overbouwning*



*Artikel 1*

*Erfdienstbaarheid*

1. *Partijen vestigen en aanvaarden hierbij ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummers @ en @, als Heersend Erf, en ten laste van de percelen grond kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummers @, als Dienend Erf, de erfdienstbaarheid van overbouwing, inhoudende het recht om balkons en overkragingen vanaf de eerste verdieping uit te laten steken boven het dienend erf, een en ander overeenkomstig de met betrekking tot het gebouw afgegeven omgevingsvergunning, hierna te noemen: **de Erfdienstbaarheid**.*
2. *Op de Erfdienstbaarheid zijn van toepassing de bepalingen als hierna in deze akte vermeld.*

*Artikel 2*

*Duur Erfdienstbaarheid*

*De Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*

*Artikel 3*

*Gebruik*

1. *Van de Erfdienstbaarheid zal gebruik worden gemaakt op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze.*
2. *De gerechtigde tot het Heersend Erf is verplicht alle werkzaamheden die in het kader van de aanwezigheid en onderhoud van de tot het Heersend Erf behorende overbouwingen op de voor de gerechtigde tot het Dienend Erf minst bezwarende wijze te verrichten.*

*Artikel 4*

*Retributie*

*De gerechtigde tot het Heersend Erf is voor de vestiging van de Erfdienstbaarheid geen retributie of andere vergoeding verschuldigd.*

*Artikel 5*

*Overdrachtsbelasting/omzetbelasting*

*De krachtens deze akte te vestigen Erfdienstbaarheid heeft volgens verklaring van partijen geen zelfstandige waarde. Wegens de vestiging van de Erfdienstbaarheid is geen (eenmalige of periodieke) vergoeding en/of retributie, hoe ook genaamd, verschuldigd. Volledigheidshalve, ter zake van het (toekomstige) gebruik is eveneens geen vergoeding verschuldigd, met uitzondering van de verplichtingen ten aanzien van onderhoud, vernieuwing, vervanging en herstel als vermeld in onderhavige akte. Mitsdien verklaren partijen dat wegens de vestiging van de Erfdienstbaarheid geen omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd.;*

**@7. @variabel woning, met parkeerplaats fase 4**

*de akte vestiging erfdiensbaarden op twintig december tweeduizend zeven (20-12-2007) verleden voor mr. G. Venekamp, notaris te Papendrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op eenentwintig december tweeduizend zeven (21-12-2007) in deel 53747 nummer 125, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*

**"I. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

*Ter uitvoering van het hiervoor vermelde verklaart de comprant sub II., handelende als gemeld, te vestigen ten behoeve van de gemeente Papendrecht, voor en namens wie de comparante sub I verklaart in eigendom aan te nemen:*

**het zakelijk recht van opstal op "alle appartementsrechten" voor onbepaalde tijd tot het hebben en onderhouden van veertien afzonderlijke toegangspaden lopende van de openbare weg naar de entree van de hierboven breder omschreven gebouwen Damlooper, Stevenaak, Steilsteven, Kempenaar,**



**Statenjacht, Spits, Rietaak, Kageenaar, Paviljoentjalk, Zandaak, Bolschip, Beltvaarder, Keulenaar en IJsselaak, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht.**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat de vestiging van het recht van opstal geschiedt:

- A. voor onbepaalde tijd, ingaande heden;
- B. zonder dat door de gemeente Papendrecht enige vergoeding verschuldigd zal zijn voor het opstalrecht en
- C. de gemeente Papendrecht is gehouden de verharding en daarbij behorende werken als openbare gebied in stand te houden met in achtneming van de bijzondere bestemming als toegang tot de woongebouwen.

**II. KOPPELING STALLINGSGARAGES**

De comparant sub II verklaart in zijn sub a. en b. vermelde hoedanigheden, bij deze ter uitvoering van de vooromschreven onherroepelijke volmacht:

1. te vestigen de erfdienstbaarheid van weg over en weer ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke delen van de gemeenschap bestaande uit een stallinggarage met één honderd zes en zeventig (176) auto opstelplaatsen, drie (3) motor opstelplaatsen en vijftien (15) losse bergingen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend en welk hoofdappartementsrecht kadastraal bekend was gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 661-A appartementsindex 1, en ten behoeve en ten laste van de gemeenschappelijke delen van de gemeenschap, belast met een zakelijk recht van opstal van Oasen NV, bestaande uit een parkeerkelder bestaande uit vier en tachtig (84) parkeerplaatsen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend en welk hoofdappartementsrecht kadastraal bekend was gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 553-A appartementsindex 1, met zich mede brengende het recht van iedere eigenaar van een appartementrecht kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 616 indices A 13 tot en met 206 en van iedere eigenaar van een appartementrecht kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummer 553 indices A 7 tot en met 90 (zoals hiervoor breder omschreven) om te komen en te gaan over en door alle rijwegen, op- en inritten en toegangssysteem binnen deze twee gemeenschappen;
2. dat de kosten welke gemaakt worden in verband met het onderhoud, het gebruik, noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de hiervoor genoemde rijwegen, op- en inritten en toegangssysteem door de **VERENIGING VAN EIGENAARS STALLINGGARAGE MERWEHOOFD FASE IV TE PAPENDRECHT** en **VERENIGING VAN EIGENAARS PARKEERGARAGE MERWEHOOFD FASE III TE PAPENDRECHT** tussen deze twee verenigingen zullen worden gedeeld in de verhouding een en twintig staat tot negen (21 staat tot 9).
3. dat beslissingen omtrent werkzaamheden als bedoeld in sub 2. zullen worden genomen in een gezamenlijke vergadering van de beide verenigingen waarin alle appartementseigenaren één stem zullen hebben en de bepalingen van de reglementen van de verenigingen voor zover mogelijk van toepassing zullen zijn en moeten worden nageleefd.”

**@einde variabel woning, met parkeerplaats fase 4**

**Artikel 3. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding Realisatieovereenkomst**

1. Indien en voor zover de hiervoor in artikel @2 lid 2 onder D. vermelde verplichtingen



bestaan uit een dulden of een niet doen, vestigen en aanvaarden partijen de hiervoor in artikel @2 lid 2 onder D. vermelde verplichtingen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie voormelde verplichting bestaat, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

2. Koper is jegens Verkoper en de Gemeente Papendrecht, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in artikel artikel 2 lid 2 onder D. en het in dit artikel 3 onder D. bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.  
Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente Papendrecht, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Gemeente Papendrecht bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.  
Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van artikel 2 lid 2 onder D. en dit artikel 2 lid 2 onder D. dan is die rechthebbende jegens de Gemeente Papendrecht bevrijd van en gekweten voor de in artikel 2 lid 2 onder D. vermelde verplichtingen.

#### **Artikel 4. Kleurcode zonwering. Kettingbeding**

1. Koper is jegens Verkoper en de Gemeente Papendrecht, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om eventueel (later) aan te brengen zonwering uit te voeren in de voorgeschreven kleurcode, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Gemeente Papendrecht.
2. Koper is jegens Verkoper en de Gemeente Papendrecht, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in artikel artikel 4 lid 1 bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.  
Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente Papendrecht, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de Gemeente Papendrecht bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.  
Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit dan is die rechthebbende jegens de Gemeente Papendrecht bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

#### **Artikel 5. Koppeling woningen aan parkeerplaatsen. Kettingbeding**





1. Partijen verwijzen naar het bepaalde in artikel 69 van de akte van splitsing met deel @ nummer @, welk artikel hiervoor onder @ woordelijk is aangehaald.
2. In verband hiermee is Koper jegens Verkoper en de Gemeente Papendrecht, voor wie Verkoper dit bij wijze van derdenbeding bedingt, verplicht om het Verkochte sub a niet anders te vervreemden dan in de combinatie met een appartementsrecht met de bestemming parkeerplaats (ofwel met complexaanduiding @ ofwel met complexaanduiding @), zulks op straffe van een terstond en zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Gemeente Papendrecht.
3. Ruiling van één (1) appartementsrecht (ofwel met complexaanduiding @ ofwel met complexaanduiding @) rechtgevend op een parkeerplaats tegen één (1) ander appartementsrecht rechtgevend op een parkeerplaats (ofwel met complexaanduiding @ ofwel met complexaanduiding @) is wel toegestaan. De appartementsrechten mogen na een ruiling niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in de alsdan ontstane combinatie, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te verbeuren ten behoeve van de Gemeente Papendrecht.
4. Koper is jegens Verkoper en de Gemeente Papendrecht, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte sub a aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de Gemeente Papendrecht, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt vijf (5) jaar, nadat de overtreding aan de Gemeente Papendrecht bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.  
Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de Gemeente Papendrecht bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

#### **Artikel 6. Aanvaarding door Koper**

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

#### **G. OVERIG**

##### **Artikel 1. Woningborg-garantie**

Het Verkochte maakt @variabel parkeerplaats fase 4, voor zover het betreft het Verkochte sub a @ en het Verkochte sub c@ @einde variabel deel uit van een door Woningborg N.V. @ Stichting Waarborgfonds Koopwoningen geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en





Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

**Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting**

1. Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

**Artikel 3. Volmacht**

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan voormelde akte van splitsing in appartementsrechten (deel @ nummer @).

**Artikel 4. Woonplaatskeuze**

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van H&S te Utrecht.

**Artikel 5. Rectificatievolmacht**

1. Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren en/of erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of opstalrechten te vestigen in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door Verkoper dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.  
Deze volmacht vormt een onverbreeklijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.  
Het voornemen tot wijziging en/of rectificatie als hiervoor vermeld zal door mij, notaris, schriftelijk aan Koper kenbaar worden gemaakt, onder duidelijke vermelding van hetgeen zal worden aangepast.  
Voormelde volmacht vervalt vijf (5) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
2. Koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de VvE, waarvan Koper door het passeren van deze akte lid wordt, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, de Akte van Splitsing wat de bepalingen omtrent de gemeenschappelijke gedeelten betreft, zo nodig aan te vullen of te wijzigen teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie en daartoe al het nodige te verrichten, onder bepaling dat deze volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.
3. Indien en voor zover zulks met het oog op kleine (bouwkundige) wijzigingen tijdens de bouwfase noodzakelijk zal zijn, verleent Koper bij deze onherroepelijke volmacht aan Verkoper, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), tot wijziging van de akte(n) van splitsing en de daarbij behorende splitsingstekeningen.  
Voormelde volmacht vervalt een (1) jaar na voltooiing van het onderhavige appartementencomplex.



4. Koper dan wel diens rechtsopvolger(s) ter zake het Verkochte is jegens Verkoper respectievelijk de VvE verplicht om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte in de betreffende akte zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel volmacht te laten verlenen onder gelijke voorwaarden en bepalingen als hiervoor in lid 1 tot en met 3, alsmede het in dit lid 4 bepaalde.
- Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor iedere overtreding ten behoeve van Verkoper respectievelijk de VvE.
- Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan Verkoper respectievelijk de VvE bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

**H. SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te @Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om